Eigenes Haus statt Wohnung – 4 Zimmer, Keller & Garage



Objektnummer: 7056/216

Eine Immobilie von Ingenieurbüro Grün

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4212 Neumarkt im Mühlkreis
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	76,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Keller:	2,50 m²
Heizwärmebedarf:	G 267,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,59
Kaufpreis:	198.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dipl. Ing.(FH) MBA Martin Grün

Ingenieurbüro Grün
Aurikelstraße 45
4053 Ansfelden

T +43 660 25 88 158

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


© Ingenieurbüro Grün | KI-Visualisierung - unverbindlicher Gestaltungsvorschlag

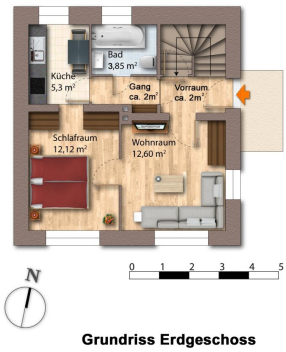

Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


© Ingenieurbüro Grün | KI-Visualisierung – unverbindlicher Gestaltungsvorschlag

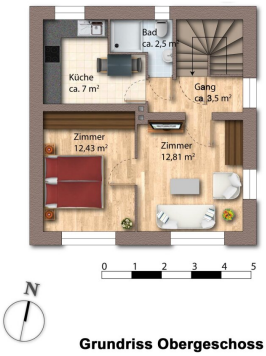

Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


© Ingenieurbüro Grün | KI-Visualisierung – unverbindlicher Gestaltungsvorschlag

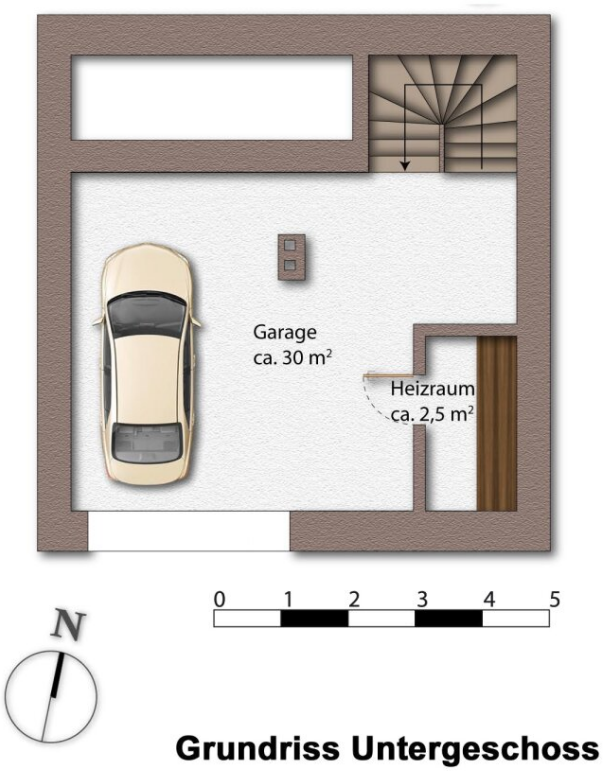




Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Grundriss Untergeschoss






© Ingenieurbüro Grün | KI-Visualisierung – unverbindlicher Gestaltungsvorschlag


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


© Ingenieurbüro Grün | KI-Visualisierung – unverbindlicher Gestaltungsvorschlag

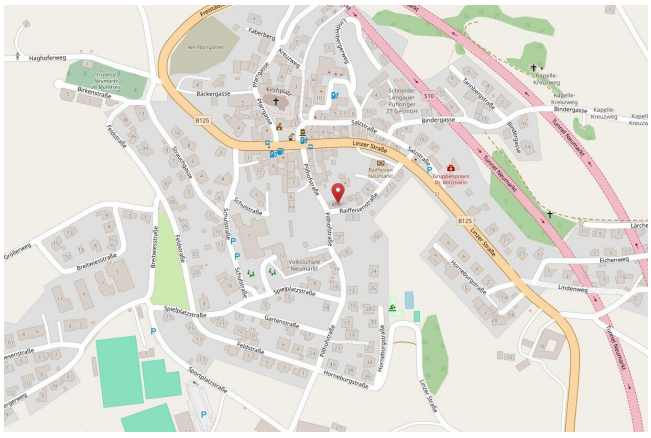

Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at

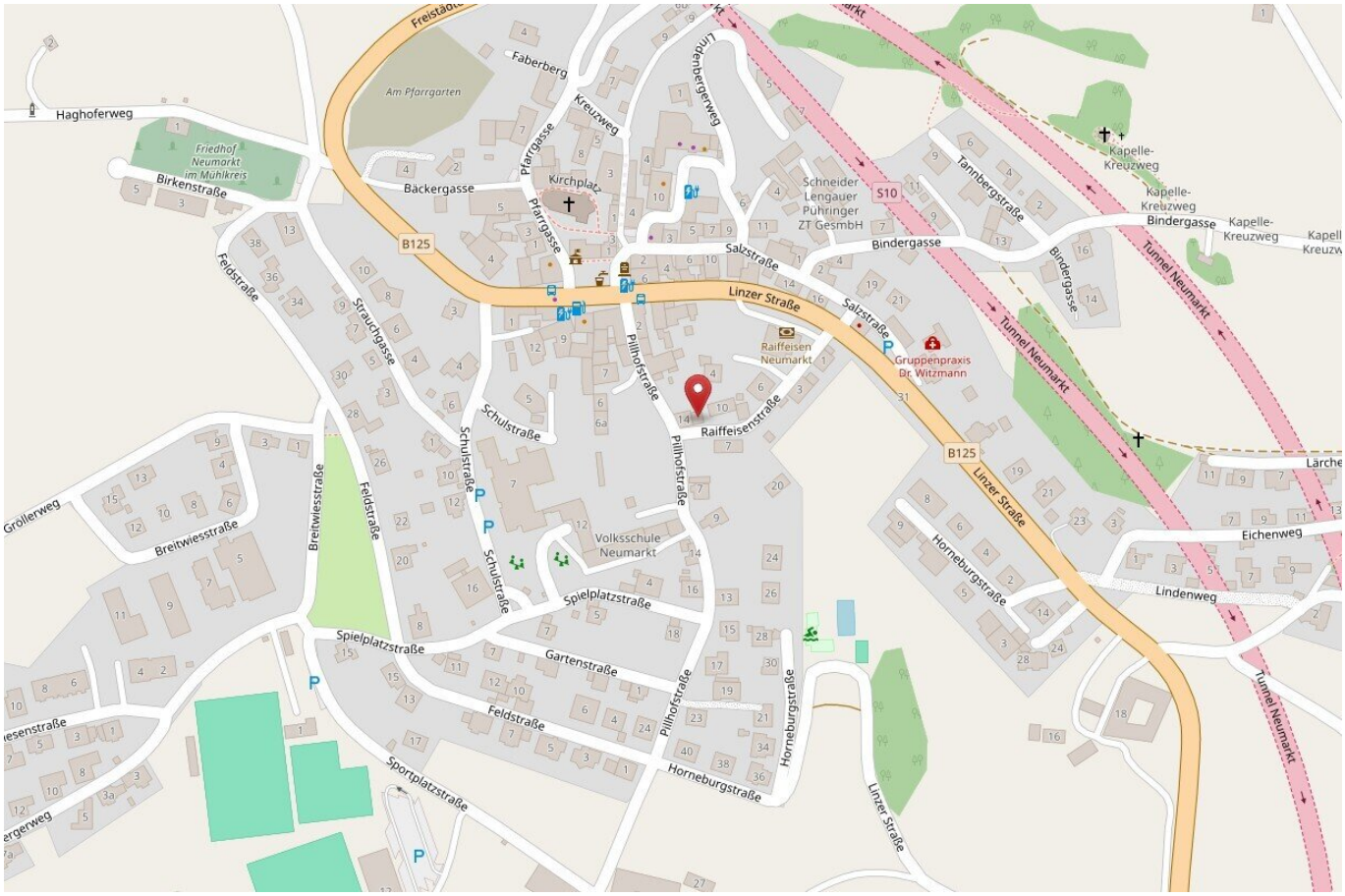

Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at

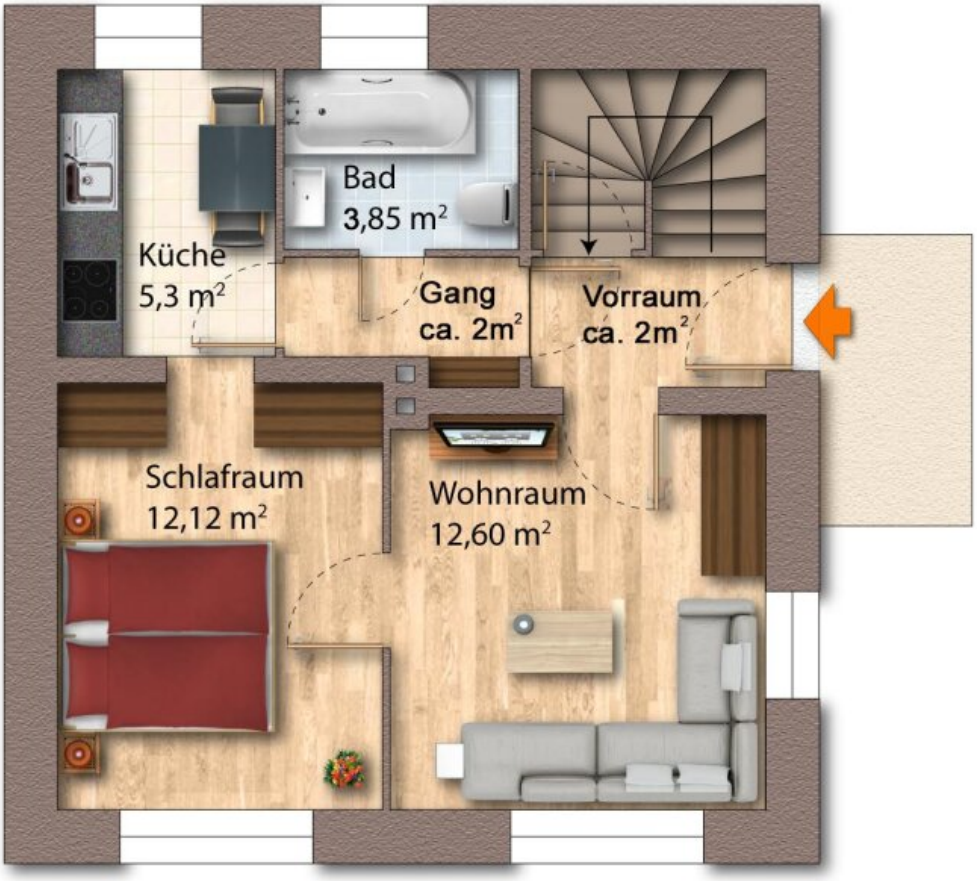

Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at

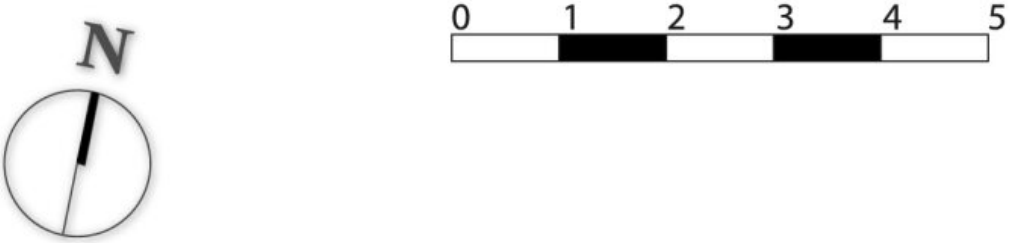

VOLKSSCHULE
Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.ib-gruen.at


Haghoferweg
Faberweg
Baksergasse
Bindergasse
Linzer Straße
B125
Raiffeisenstraße
Hornburgstraße
Lindenweg
Eichenweg
Grünerweg
Spielplatzstraße
Gartenstraße
Feldstraße
Sportplatzstraße
Volksschule Neumarkt

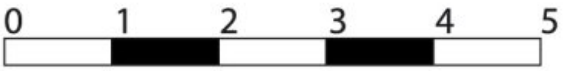

Haghoferweg
Friedhof Neumarkt im Mühlkreis
Birkenstraße
Am Pfarrgarten
Faberberg
Kreuzweg
Pfarrgasse
Kirchplatz
Bäckergasse
Pfarrgasse
B125
Feldstraße
Strauchgasse
Schulstraße
Pillhofstraße
Raiffeisenstraße
Raiffeisen Neumarkt
Linzer Straße
Salzstraße
Gruppenpraxis Dr. Witzmann
Schneider Lengauer Puhringer ZT GesmbH
S10
Tannbergstraße
Bindergasse
Kapelle-Kreuzweg
Tunnel Neumarkt
Lindenbergerweg
Volksschule Neumarkt
Spielplatzstraße
Gartenstraße
Horneburgstraße
Sportplatzstraße
Breitwiesstraße
Grollerweg
Eichenweg
Lindenweg
Lärche





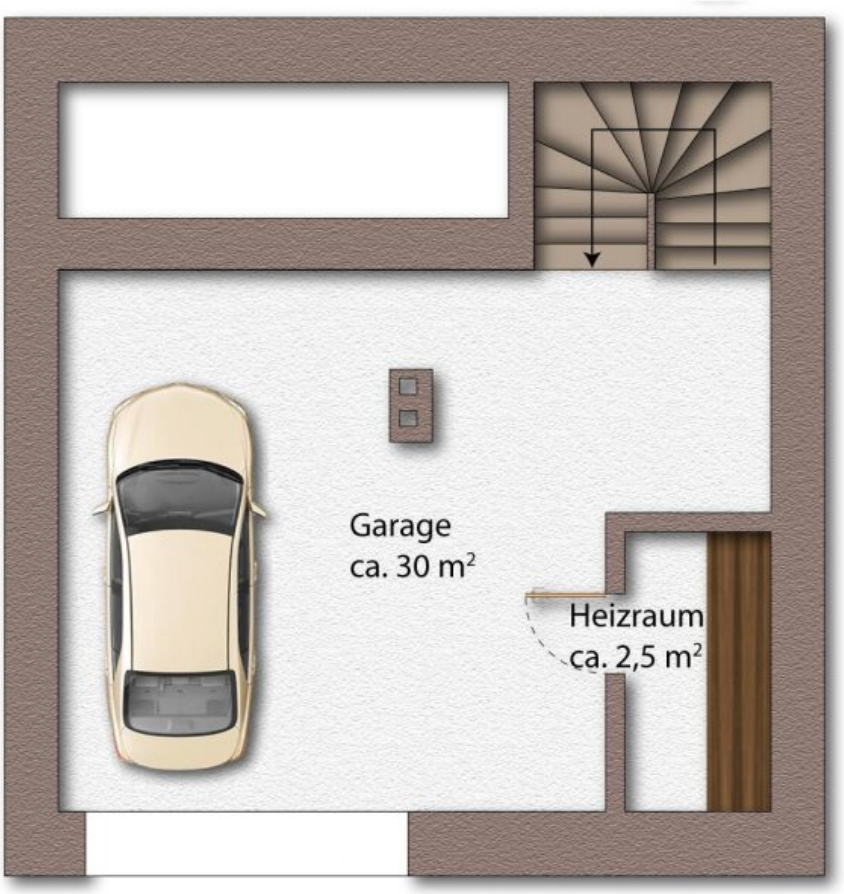
Grundriss Erdgeschoss







Grundriss Obergeschoss







Grundriss Untergeschoss

Objektbeschreibung

Eigenes Haus statt Wohnung – ein Zuhause mit vielen Möglichkeiten!

Warum eine Wohnung kaufen, wenn man sich auch den Wunsch nach einem eigenen Haus erfüllen kann?

Mitten in Neumarkt im Mühlkreis bietet dieses charmante Wohnhaus auf rund **76 m² Wohnfläche** eine interessante Gelegenheit für alle, die Wert auf Eigenständigkeit, eine eigene Garage und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten legen.

Das Haus überzeugt durch seine zentrale Lage, eine praktische Raumaufteilung auf zwei Wohnebenen und einen kleinen Gartenbereich. Mit einem Kaufpreis von **198.000 €** bietet sich hier die Möglichkeit, ein eigenes Zuhause nach persönlichen Vorstellungen zu gestalten.

Wohnen auf zwei Ebenen

Die Wohnfläche verteilt sich auf insgesamt vier Zimmer. Zusätzlich stehen zwei Küchenbereiche sowie zwei Badezimmer mit jeweils einem WC zur Verfügung.

Diese Raumaufteilung ermöglicht unterschiedliche Wohnkonzepte. Besonders interessant ist das Haus für Paare, kleine Familien oder Käufer, die sich ein gemütliches Eigenheim schaffen und die vorhandenen Räumlichkeiten individuell nutzen möchten.

Auch die Nutzung von zwei weitgehend getrennten Wohnbereichen ist aufgrund der bestehenden Raumaufteilung denkbar.

Solide Grundlage mit Gestaltungsspielraum

Das Wohnhaus wurde 1961 generalsaniert und in den darauffolgenden Jahrzehnten laufend adaptiert und teilweise erneuert. Insbesondere zwischen etwa 1990 und 2003 wurden verschiedene Renovierungsmaßnahmen durchgeführt, darunter auch die Erneuerung von Fenstern und Heizungsanlage.

Heute bietet die Immobilie eine bestehende Grundlage, die durch gezielte Modernisierungsmaßnahmen an persönliche Wohnansprüche angepasst werden kann.

Ob eine zeitgemäße Küche, ein modern gestaltetes Badezimmer oder die individuelle Einrichtung der Wohnräume – hier besteht die Möglichkeit, Schritt für Schritt ein Zuhause nach dem eigenen Geschmack zu schaffen.

Beheizt wird das Haus über eine zentrale Gastherme mit Heizkörpern. Auch energetisch

besteht Verbesserungspotenzial, insbesondere durch die derzeit noch fehlende Dämmung im Dachbereich.

Darüber hinaus erscheint eine Erweiterung beziehungsweise ein Ausbau des Dachgeschosses grundsätzlich denkbar. Konkrete bauliche Veränderungen sind vorab mit der zuständigen Baubehörde abzuklären.

Eigene Garage, kleiner Garten und zusätzliche Möglichkeiten

Ein besonderer Vorteil ist die **großzügige Garage mit rund 30 m²** im Untergeschoss. Neben ausreichend Platz für ein Fahrzeug bietet sie auch interessante Nutzungsmöglichkeiten als Werkstatt, Hobbybereich oder zusätzliche Abstellfläche.

Hinter dem Gebäude befindet sich ein kleiner Gartenbereich, der trotz der zentralen Ortslage einen privaten Rückzugsort im Freien bietet.

Darüber hinaus besteht grundsätzlich die Möglichkeit, neben dem Haus einen zusätzlichen PKW-Stellplatz zu schaffen. Die tatsächliche Umsetzbarkeit sowie die erforderlichen baulichen Maßnahmen sind mit der zuständigen Gemeinde abzuklären.

Vielseitig nutzbar – heute und in Zukunft

Die Immobilie eignet sich insbesondere für Eigennutzer, die sich den Wunsch nach einem eigenen Haus erfüllen möchten.

Dank der beiden vorhandenen Küchen und Badezimmer bieten sich darüber hinaus interessante Möglichkeiten für eine flexible Nutzung der Wohnebenen. Bei Vorliegen der entsprechenden rechtlichen Voraussetzungen könnte auch eine getrennte Nutzung beziehungsweise Vermietung der Wohnbereiche interessant sein.

Auch als Wochenend- oder Zweitwohnsitz bietet das Haus aufgrund seiner Lage und der Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung eine interessante Alternative, sofern die entsprechenden Nutzungsvoraussetzungen vorliegen.

Eine Gelegenheit für alle, die ihr eigenes Zuhause gestalten möchten!

Vier Zimmer, eine großzügige Garage, ein kleiner Garten und eine zentrale Lage mit guter S10-Anbindung – dieses Haus bietet eine interessante Grundlage für individuelle Wohnideen.

Überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von den Möglichkeiten dieser Immobilie.

Hinweis zu den Visualisierungen: Die im Exposé enthaltenen KI-generierten Bilder dienen der

Veranschaulichung möglicher Gestaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Sie zeigen nicht den aktuellen Zustand der Immobilie. Die Umsetzbarkeit baulicher Veränderungen ist gesondert zu prüfen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <7.500m
Klinik <7.500m
Krankenhaus <7.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <7.000m
Höhere Schule <7.000m

Nahversorgung
Supermarkt <4.500m
Bäckerei <6.500m
Einkaufszentrum <7.500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap